

# Årsredovisning 2017

**BRF GARM**  
757200-6620

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

*Handwritten signature: K. O. J. m. C. G. m. R. m. K. h.*

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1958-03-04.

Brf Garm är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vasastaden 31:2 på Övre Fogelbergsgatan 3, Göteborg.

Fastighetens areal	2 439 kvm.
Yta lägenheter och lokaler	3 629 kvm utgör lägenhetsyta och 41 kvm lokalyta.
Taxeringsvärde	97 000 000 kr.
Antal lägenheter	37.
Antal lokaler	En lokal i entréplanet rymmer styrelserum samt övernattningsrum för medlemmarnas gäster.
Försäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### FÖRENINGEN

Brf Garm bildades i december 1957. Fastigheten förvärvades med full äganderätt i januari 1958. Stadsplanen för området fastställdes 1958. På Brf Garms tomt uppfördes ett 12 våningar högt hus med postfunktionalistisk arkitektur, ritat av arkitekt Nils Einar Eriksson. Samtliga 30 lägenheter upplåts med bostadsrätt då huset stod färdigt för inflyttning i januari 1960. Entréplan och våning 1 innehöll kontorslokaler för uthyrning. Idag finns inga hyreslokaler.

Föreningens nuvarande stadgar antogs vid föreningsstämman 2017-11-22.

### Medlemmarna

Antalet medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets början 63 och vid dess slut 59. Det har under 2017 skett fyra överlåtelse, lägenheterna 1001, 1402, 2002 och 2102.

### Bostadsrätterna

ANTAL	Lägenhetsnummer	YTA, kvm	RUM exkl. kök	ANDEL Procent yta	MÅNADSAVGIFT	2016
9	-01	143,6	5	3,95	5 144	
10	-02	47,4	1,5	1,30	1 709	
10	-03	117,7	5	3,24	4 242	
1	2201	67,5	2	1,86	2 437	
1	2101	163	6	4,49	5 875	
1	1101	108	3	2,97	3 892	
1	1102	110	3	3,03	3 931	
1	1103	90	3	2,48	3 310	
1	1001	52	1,5	1,43	1 872	
1	1002	31	1	0,85	1 116	
1	1003	66	2	1,82	2 376	

### Avgiften

Årsavgiften har höjts de tre senaste åren för att bidra till finansieringen av det omfattande ombyggnads- och renoveringsprojektet 2015/16 – en höjning med 10 procent 2015 och 5 procent vardera 2016 och 2017. Projektet är nu slutfört. Parkeringsavgiften för föreningens P-platser har höjts från 250 Sek till 500 Sek / Månad

### Lån

Föreningens lån uppgår till 15,5 milj kr. Lånen har tagits för att finansiera ombyggnaden av fastigheten. Lånen amorteras från och med 2017.

*Handwritten signatures and initials:*  
Kl. [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

## STYRELSE

Bo Norming	ordförande
Mikael Nädele	vice ordförande
Kerstin Hedberg	kassör
Catarina Åkerblom	sekreterare
Gustaf Magnusson	ledamot
Timm Rehse	ledamot
Lena Sand	suppleanter
Gustaf Gulliksson	

Vid årsstämman 2018 löper mandattiden ut för ledamöterna Kerstin Hedberg, Gustaf Magnusson, Bo Norming och suppleanten Lena Sand.

## Styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma – årsstämma – hölls 2017-05-17.

Föreningen har därutöver haft en extra stämma / informationsmöte, 2017-11-22.

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

## REVISORER

Karin Larsson	revisor
Urban Thorn	revisor
Annerita Olofsson-Jansson	suppleant

## VALBEREDNING

Alice Brax  
Martin Rosengren  
Ann Wettergren Algell

## AVTAL

Brf Garm är till övervägande del en egenförvaltande förening.

## AVTAL

## LEVERANTÖR

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel och städning	TWL Bygg- och Serviceteknik AB
Trädgårdsskötsel	HSB Göteborg ek.för.
Klottersanering	Klotterjägarna AB
Biologiskt avfall, hushållsavfall	Renova Miljö AB
Återvinning	Renova Miljö AB
El	Göteborg Energi Din El AB
Värme	Göteborg Energi AB
Hisservice	Otis AB
Hissar, besiktning	Inspecta AB
Ventilation, service	Caverion AB
Kabel-TV och bredbandsnät	ComHem AB
Fönstertvätt	Vertikal Pro AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Övre fläktrummet motorer har bytts ut samtidigt som lagerbyte på fläktar utförts.

OVK har genomförts efter justering av fastighetens ventilationssystem. Godkänd OVK erhöles i juni månad.

En ny tvättmaskin har införskaffats till den större tvättstugan.

*Kih OA*  
*Å.T. Bn*

### Årligt underhåll

Årligt underhåll enligt investerings- och underhållsplanen har genomförts under året.

### HISTORISKT UNDERHÅLL

2015/17

Total fasadrenovering.

Nytt tak

Byte av fastighetens samtliga fönster.

Byte av samtliga balkonger samt montering av nya balkonger i fastighetens östra fasad.

Ny skorsten med separata rökfläktar till varje pipa

2016

Byte av balkonger

2014

Tappvattenstammarna renoverades genom relining.

2012

Entréplanets kontorslokaler byggdes om till tre mindre lägenheter samt övernattningsrum, styrelserum och nytt soprum.

Fastighetens infart fick ny asfältbeläggning och vändplats. Främre trädgården gjordes om och utomhusbelysningen förstärktes.

2010

Huvudentrén och svalarna renoverades. Nytt läs- och passersystem installerades.

2009

Värmesystemets ventiler i källarplanet byttes.

2008

Avloppsstammarna renoverades genom relining.

Tvättstugorna renoverades i sin helhet liksom källargången.

2007

Hyseslokaler på plan 1 byggdes om till tre större lägenheter.

### PLANERAT UNDERHÅLL

Närmast i underhållsplanen ligger:

Relining avloppsledningarna i källarplanet till fastighetsgränsen.

Hissarna – fortsatt underhåll eller byte.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

*Handwritten signatures and initials:*  
C.A. P. M. U. C. S. J. T. R. C. A.

**Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 744	1 627	1 560	1 490
Resultat efter fin. poster	-390	-744	-1 106	-1 600
Soliditet, %	48	49	56	97
Yttre fond	2 962	2 671	2 521	2 371
Taxeringsvärde	97 000	97 000	68 000	68 000
Bostadsyta, kvm	3 631	3 629	3 629	3 629
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	454	433	412	374
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 269	4 271	3 307	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,07	-	-
Belåningsgrad, %	52,74	51,87	102,15	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

**Förändringar i eget kapital**

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	7 970	-	-	7 970
Upplåtelseavgifter	7 988	-	-	7 988
Fond, yttre underhåll	2 671	-	291	2 962
Kapitaltillskott	2 055	-	-	2 055
Balanserat resultat	-4 691	-744	-291	-5 726
Årets resultat	-744	744	-390	-390
<b>Eget kapital</b>	<b>15 249</b>	<b>0</b>	<b>-390</b>	<b>14 858</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 726
Årets resultat	-390
<b>Totalt</b>	<b>-6 117</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	291
Balanseras i ny räkning	-6 408
	<b>-6 117</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

*Handwritten signature and notes:* [Signature] Br 11 101 0 TR in

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 744	1 627
Rörelseintäkter		40	138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 783</b>	<b>1 764</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 306	-1 322
Övriga externa kostnader	7	-118	-359
Personalkostnader	8	-57	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495	-619
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 976</b>	<b>-2 364</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-192</b>	<b>-600</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-212	-148
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-198</b>	<b>-144</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-390</b>	<b>-744</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-390</b>	<b>-744</b>

Årsredovisning 2017

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	29 389	29 880
Maskiner och inventarier	11	43	0
Pågående projekt		111	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 542</b>	<b>29 880</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 542</b>	<b>29 880</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13	6
Övriga fordringar	12	15	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62	58
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89</b>	<b>79</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 164	1 160
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 164</b>	<b>1 160</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 253</b>	<b>1 239</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 795</b>	<b>31 118</b>

CT. År 2017 för Garm TR NA

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 013	18 013
Fond för yttre underhåll		2 962	2 671
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 975</b>	<b>20 684</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 726	-4 691
Årets resultat		-390	-744
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 117</b>	<b>-5 435</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 858</b>	<b>15 249</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	15 300	15 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 300</b>	<b>15 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		200	0
Leverantörsskulder		194	137
Skatteskulder		4	4
Övriga kortfristiga skulder		-0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	239	227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>637</b>	<b>370</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 795</b>	<b>31 118</b>

kl. O.W. Kh. Ben 4/11 dr TR ad



## Kassaflödesanalys

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 160</b>	<b>6 779</b>
Resultat efter finansiella poster	-390	-744
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	286	0
Årets avskrivningar	209	619
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>104</b>	<b>-125</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11	-24
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67	-97
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>161</b>	<b>-245</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-157	-8 914
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-157</b>	<b>-8 914</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	40
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	3 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>3 540</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4</b>	<b>-5 619</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 164</b>	<b>1 160</b>

kl. Aut. Rn. In. gyl. an TR. CMA

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Garm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Föreningen tillämpar komponentavskrivningar med följande avskrivningsintervall.

Komponenter byggnad	35-120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Ersättning försäkringsbolag	18	130
Hysesintäkter, p-platser	94	56
Årsavgifter, bostäder	1 649	1 571
Övriga intäkter	22	8
<b>Summa</b>	<b>1 783</b>	<b>1 764</b>

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	51	25
Fastighetsskötsel	107	144
Snöskottning	29	7
Städning	31	15
Trädgårdsarbete	41	41
Övrigt	20	3
<b>Summa</b>	<b>278</b>	<b>235</b>

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	306	415
<b>Summa</b>	<b>306</b>	<b>415</b>

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	72	73
Sophämtning	52	38
Uppvärmning	375	310
Vatten	69	79
<b>Summa</b>	<b>568</b>	<b>499</b>

kl. C.A.T. 2017 Bon pl o TR ma

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bredband	8	3
Fastighetsförsäkringar	48	45
Fastighetsskatt	49	75
Kabel-TV	50	49
<b>Summa</b>	<b>154</b>	<b>172</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsmaterial	13	16
Juridiska kostnader	3	0
Kameral förvaltning	44	78
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	56	262
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>359</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	10	16
Styrelsearvoden	45	45
Övriga arvoden	0	4
Övriga personalkostnader	2	0
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>64</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	212	147
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>212</b>	<b>148</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	31 425	12 673
Årets inköp	-286	18 751
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>31 139</b>	<b>31 425</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 545	-926
Årets avskrivning	-205	-619
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 750</b>	<b>-1 545</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>29 389</b>	<b>29 880</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 000	36 000
Taxeringsvärde mark	61 000	61 000
<b>Summa</b>	<b>97 000</b>	<b>97 000</b>

Utrangering om 286 tkr beslutades för 2016, men kunde först bokföras i 2017 därav minskas åretsinköp och åretsavskrivningar i 2017 med 286 tkr.

KL *[Handwritten signature]*

Not 11, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	266	266
Inköp	46	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	313	266
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-266	-266
Avskrivningar	-4	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-270	-266
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	43	0

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	15	15
<b>Summa</b>	15	15

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	0	1
Fastighetsskötsel	4	4
Försäkringspremier	16	16
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	13	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	16
<b>Summa</b>	62	58

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2017-12-31	Skuld 2017-12-31	Skuld 2016-12-31
Handelsbanken	2018-06-30	1,20 %	6 500	6 500
Handelsbanken	2020-12-01	1,69 %	5 500	5 500
Handelsbanken	2019-04-30	1,25 %	1 000	1 000
Handelsbanken	2018-03-13	1,05 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2018-03-21	1,15 %	1 500	1 500
<b>Summa</b>			15 500	15 500
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			200	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	0	0
El	7	6
Fastighetsskötsel	0	6
Förutbetalda avgifter/hyror	148	143
Uppvärmning	56	51
Utgiftsräntor	3	2
Vatten	17	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	9
<b>Summa</b>	239	227

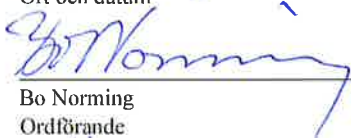
Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 500	6 500
<b>Summa</b>	6 500	6 500

kl. 12.15 för 2/9 5 TR oia

## Underskrifter

Göteborg, 2018-05-07

Ort och datum



Bo Norming  
Ordförande

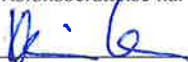


Kerstin Hedberg  
Kassör



Gustaf Magnusson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-12



Karin Larsson  
Revisor



Mikael Nädele  
Vice ordförande



Catarina Åkerblom  
Sekreterare



Timm Rehse  
Ledamot



Urban Thorn  
Revisor

## Revisionsberättelse bostadsrättsföreningen GARM i Göteborgs kommun.

Organisationsnr. 757200-6620

Undertecknade av Garm valda revisorer får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Vi har granskat styrelsens förvaltning och handlingar samt den ekonomiska redovisningen för verksamhetsåret 2017.

Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring. Vårt ansvar som revisorer är att uttala oss om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av styrelsens handlingar och redovisning för att kontrollera deras riktighet och kvalite`.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller gällande lag. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed, därmed kan vi anse att de ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har i enlighet med vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med styrelsens förslag.

Fastställer resultat och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017.

Göteborg ..... 12/05 ..... 2018



Urban Thorn



Karin Larsson